
OPORTUNIDADE
POSTO DE COMBUSTÍVEIS
CEASA/RS

# CONTEXTO

A CEASA/RS se configura como **UM DOS MAIS IMPORTANTES CENTRO ATACADISTA DO BRASIL**, no qual são comercializados diariamente frutas, verduras, legumes, flores e diversos outros produtos oriundos de diferentes regiões do estado.

Esse fluxo contínuo de mercadorias favorece a formação de preços, assegura a regularidade no abastecimento e contribui para a redução de perdas ao longo da cadeia produtiva. Dessa forma, desempenha um **PAPEL ESSENCIAL NO ABASTECIMENTO E NA LOGÍSTICA DE ALIMENTOS**, funcionando como um elo de integração entre produtores e fornecedores, permissionários, transportadores e compradores institucionais e do varejo.

Nesse cenário, observa-se a existência de uma **ÁREA ESTRATÉGICA**, situada junto à entrada principal, abrangendo toda a frente voltada para a rua Fernando Ferrari, nº 1.001, que será destinado à requalificação e à implantação de novos usos, alinhados à dinâmica operacional do entreposto.

***AS ÁREAS FORAM DEFINIDAS COMO:***

**TERRITÓRIO I - POSTO DE COMBUSTÍVEIS**

**TERRITÓRIO II - ÁREA MULTIUSO**



# LOCALIZAÇÃO

A CEASA/RS esta localizada na **Av. Fernando Ferrari, nº 1001, bairro Anchieta, Porto Alegre/RS**, em uma área estratégica voltada a logística e ao abastecimento regional, com fácil conexão ás principais vias metropolitanas, como a BR-290 e a BR-216.

Próxima ao aeroporto internacional Salgado Filho, ao polo logístico do bairro Anchieta e a importantes áreas industriais e de serviços.



# TERRITÓRIO I

CEASA/RS

M.STORTTI
Negócios e Resultados




**O TERRITÓRIO I DIRECIONADO A USOS DE CARÁTER MAIS OPERACIONAL E DE APOIO LOGÍSTICO**, com a implantação de um **POSTO DE COMBUSTÍVEIS** e atividades complementares.

Essa configuração busca atender demandas práticas e imediatas dos usuários da CEASA, especialmente aqueles relacionados ao transporte, abastecimento e dinamismo das operações, promovendo maior agilidade, conveniência e suporte às atividades comerciais e de distribuição.

# DEMANDA

A CEASA/RS apresenta ***FLUXO CONSISTENTE***, recorrente e relevante de caminhões e veículos leves com picos em horários específicos e variabilidade por sazonalidade e calendário de abastecimento.

De dezembro de 2025 a maio de 2026 a CEASA recebeu um ***FLUXO MÉDIO DIÁRIO DE 2.448 VEÍCULOS***, desses, ***40% FORAM CAMINHÕES (980 CAMINHÕES/DIA)*** e o restante do fluxo divididos entre veículos leves e motos, **O QUE GERA UMA DEMANDA POTENCIAL POR ABASTECIMENTO DE DIESEL, GASOLINA E ETANOL.**

Dessa forma fica percebida uma **DEMANDA LATENTE POR SERVIÇOS DE APOIO LOGÍSTICO E OPERACIONAL ASSOCIADOS À OPERAÇÃO DO ENTREPOSTO**, como exemplo pátio/estacionamento, conveniência, abastecimento, manutenção de veículo, serviços ao motorista, alimentação, sanitários/banhos, descanso controlado, entre outros.



# VALIDAÇÃO

## *PESQUISA QUANTITATIVA*

Foram realizadas pesquisas de validação junto ao público da CEASA em relação a implantação de posto de combustível.

A pesquisa quantitativa foi realizada em janeiro de 2026 e contou com uma amostra de a **180 fornecedores** e compradores e **101 permissionários e produtores.**

Ao lado, o percentual de entrevistados que consideram os usos relacionados ao uso como ***MUITO NECESSÁRIO E NECESSÁRIO.***

## Posto de abastecimento - 56,2%

- Centro de serviços (farmácia) – **91,8%**
- Centro de serviços (saúde) – **87,5%**
- Oficina/borracharia – **80,1%**
- Caixa eletrônico e lotérica - **74,7%**
- Serviços de apoio (banho) - **67,6%**
- Pátio/estacionamento - **63,7%**
- Serviços de apoio (descanso) - **56,6%**
- Conveniência - **52,0%**
- Lavagem rápida (caminhão e carros) - **45,9%**

# VALIDAÇÃO

## *PESQUISA QUALITATIVA*

Outro modelo de validação foi a pesquisa qualitativa realizada nos meses de fevereiro e março/2026 junto aos permissionários e produtores.

O **POSTO DE COMBUSTÍVEL ASSOCIADO A UM CONJUNTO AMPLIADO DE SERVIÇOS DE APOIO,** se destacou como elemento de aceitação, sendo percebido como:

- **Uma DEMANDA CONCRETA E IMEDIATA, diretamente vinculada ao cotidiano logístico;**
- **Um fator de QUALIFICAÇÃO DA INFRAESTRUTURA, especialmente para caminhoneiros e operadores;**
- **Um INDUTOR DE ORGANIZAÇÃO e AMPLIAÇÃO DE SERVIÇOS, como banho, descanso, manutenção veicular, conveniência, farmácia e caixa eletrônico.**

# ÁREA DO TERRENO DISPONÍVEL

CEASA/RS

M.STORTTI
Negócios e Resultados



# PROGRAMA DE NECESSIDADES

CEASA/RS

M.STORTTI
Negócios e Resultados

## Apoio Operacional, Logística e Serviços

O Território I reúne usos diretamente relacionados ao suporte operacional da CEASA RS, com foco em transporte, logística e serviços essenciais. O programa está organizado em dois conjuntos funcionais principais, permitindo flexibilidade de implantação e clareza na leitura do projeto.

**Área total do terreno: 5.870,00 m²**

## Posto de Combustíveis

- Abastecimento de veículos leves e pesados - **1.060m²**
- Conveniência / Administrativo – **320 m²**
- Área Comercial -Serviços comerciais e de apoio (mix de lojas variável de acordo com o mercado) - **800 m²**
    - Farmácia
    - Caixa eletrônico / serviços bancário
- Serviços ao caminhoneiro – sanitários, vestiários e áreas de descanso – **475,00 m²**
- Áreas de circulação, manobra e estacionamento – **3.215 m²**

***AS ÁREAS INDICADAS POSSUEM CARÁTER CONCEITUAL E ORIENTATIVO***

# OCUPAÇÃO DA ÁREA - ESTUDO PRELIMINAR

CEASA/RS

M.STORTTI
Negócios e Resultados

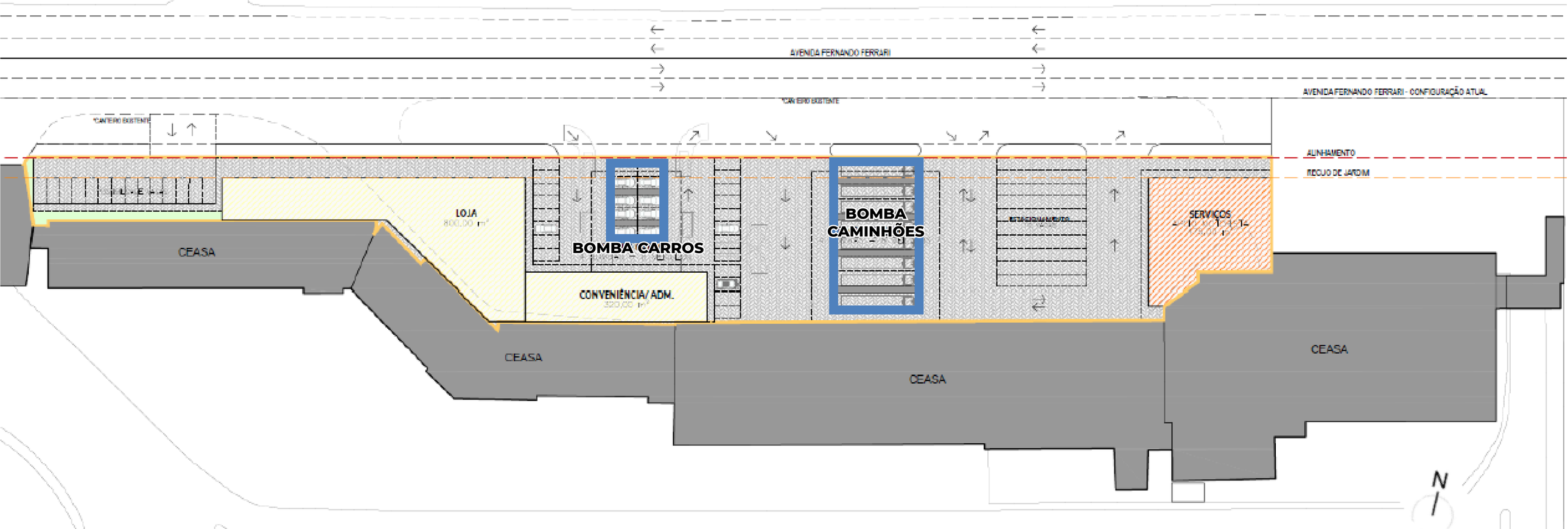
Abastecimento - veículos leves e pesados - 1.060 m²

Loja - Serviços comerciais e institucionais de apoio - 800 m²
- Farmácia
- Caixa eletrônico / serviços bancários

Conveniência / Administrativo – 320 m²

Serviços ao caminhoneiro – sanitários, vestiários e áreas de descanso – 475,00 m²

- Áreas de circulação, manobra e estacionamento – 3.215,00 m²



CEASA/RS

M.STORTTI
Negócios e Resultados

# PERSPECTIVAS CONCEITUAIS




CEASA/RS

M.STORTTI
Negócios e Resultados

# VISÃO CONCEITUAL

*TERRITÓRIO 1 - POSTO DE COMBUSTÍVEIS*


LOJA
LOJA
Acesso carros


Acesso carros



*Acesso carros*




*Lojas*




*Lojas*




*Abastecimento Caminhões e Veículos*


Abastecimento Caminhões



*Abastecimento Caminhões*

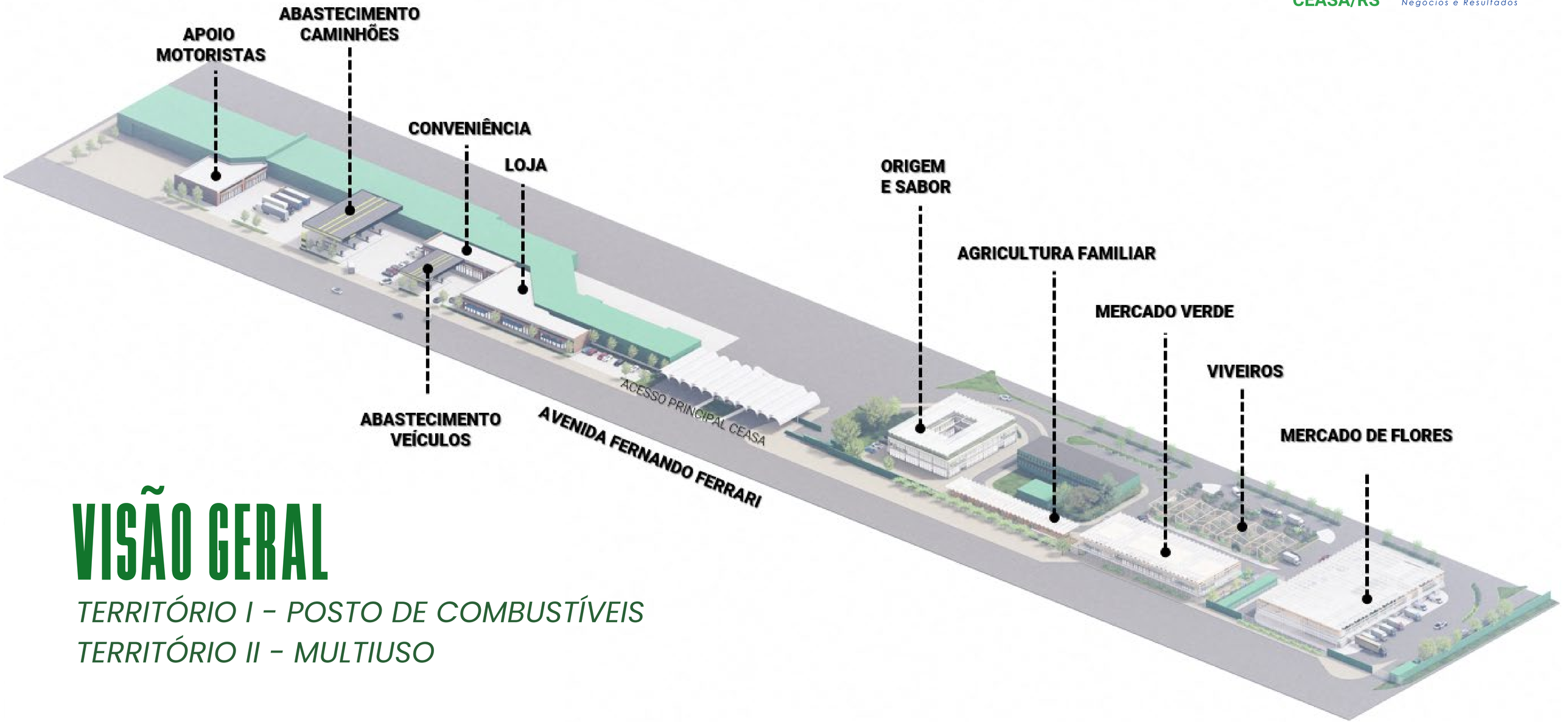


*Apoio caminhões*


Saída caminhões

CEASA/RS

M.STORTTI
Negócios e Resultados



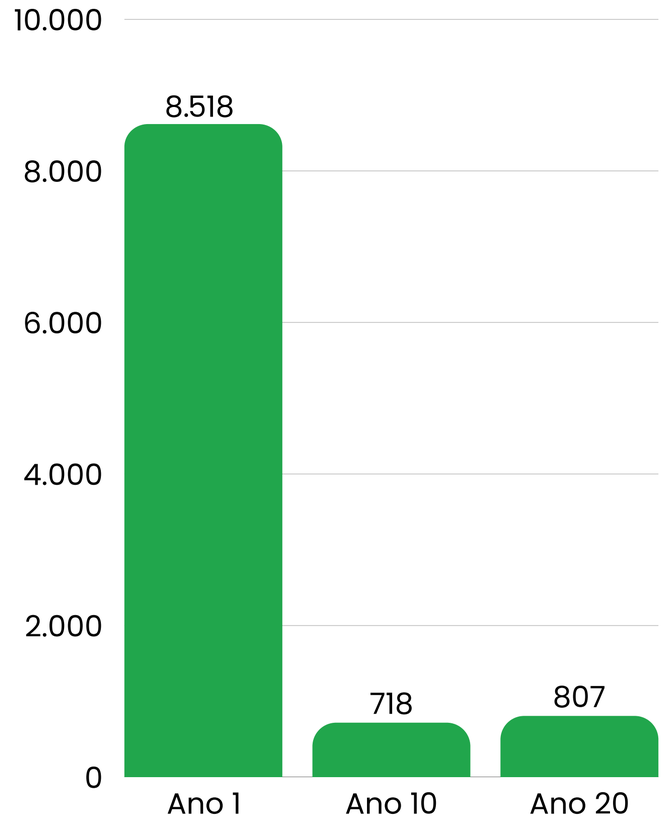

# VISÃO GERAL

*TERRITÓRIO I - POSTO DE COMBUSTÍVEIS*

*TERRITÓRIO II - MULTIUSO*

# PREMISSAS GERAIS

| | |
|---|---|
| PERÍODO DE CONCESSÃO | 25 ANOS |
| PERÍODO DE OPERAÇÃO<br>*pagamento de outorgas previstas* | 24 ANOS |
| INVESTIMENTO ESTIMADO CAPEX | R$ 8.517.973 |
| INVESTIMENTO CAPEX DE MANUTENÇÃO | R$ 1.524.863 |



# MODELO DE OUTORGA

CEASA/RS

M.STORTTI
Negócios e Resultados

## OUTORGA FIXA

+

## OUTORGA VARIÁVEL

- Variável sobre margem bruta do revendedor
- Variável sobre a receita bruta de serviços conexos

DESENVOLVIDO POR:

M.STORTTI

*Negócios e Resultados*